

Kommunal- og regionaldepartementet

postmottak@krd.dep.no

Vår ref:
NKF byggesak/2013

Deres ref:
13/1718-1

Høring - forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Om arbeidet med høringen: Norsk Kommunalteknisk Forening, NKF, v/ NKF byggesak ønsker å uttale seg til foreslåtte forenklinger i plan- og bygningsloven. Uttalelsen baserer seg på innspill fra medlemmer og grupper tilsluttet foreningen, og uttalelser innhentet fra ulike kommuner, representativt spredt geografisk og størrelsesmessig. NKF byggesak hadde også nettverkssamling for koordinatorene i byggesaksnettverket 2. og 3. september 2013. I denne sammenheng hadde vi gruppearbeid og plenumsdiskusjoner omkring endringsforslagene i høringsdokumentet. Med ulike kommuner i størrelse og geografi er det er selvfølgelig divergerende syn på noen av forslagene. Også styret i NKF byggesak som representerer stor og mindre kommuner, samt to fra private foretak har vært delaktig i prosessen.

Generelle kommentarer: Veldig spennende tanker, som vi har stor tro på vil effektivisere byggesaksbehandlingen. Absolutt i tråd med NKF byggesak sine innspill til departementet. Forslaget vil føre til mindre saksbehandling både for kommuner og for tiltakshavere som ønsker og gjennomføre slike tiltak.

NKF: Kommunens rolle blir omtalt i formålsparagrafen. Ved å si at kommunens saksbehandling skal gi merverdi til prosjektet i forhold til samfunn, allmennheten, naboskap og tiltaket i seg selv, ville kommunens rolle være klarere definert og forståelsen for at kommunen faktisk har en rolle i prosjektene, ville blitt klarere.

Innføring av registreringsordning kan føre til at færre ønsker å søke dispensasjon. Å flytte kommunens innsats fra saksbehandling til tilsyn på de enkle sakene, vil sannsynligvis føre til større etterlevelse av planer og regelverket, samt frigjøre ressurser til saker som har samfunnsmessig betydning.

Små enkle tiltak bør være et forhold som løses av andre enn kommunen. Kommunen må bruke sine ressurser på ulovlige tiltak, kompliserte saker og tilsyn. Ved å sette et krav om at tiltakshaver må vente 3 uker med å iverksette registreringstiltak for at kommunen skal gis anledning til å sjekke saken. NKF tror dette vil resultere i at kommunene fortsetter som i den gamle meldingsordningen (86a saker) og tiltakshaver vil støtte seg i at kommunen sjekker, mens ansvaret blir som før.

Det er bra å synliggjøre Tiltakshavers ansvar når det gjelder å påse at tiltaket er i overensstemmelse med plan og regelverket. Dersom registreringssaker forutsetter digital søknad med automatisk regelsjekk, også mot planbestemmelser, vil det gi kommunene et insitamant for å lage klarere planer, og det vil være større sannsynligheten for at søknaden er i samsvar med plan. Da burde registreringssaker kunne settes i gang, straks saken var gått igjennom den automatiske regelsjekken.

NKF anbefaler at registreringssaker kun gjøres gjeldende der søknaden sendes digitalt til kommunen, og gjennomgår en automatisk regelsjekk. Dette begrunnes i følgende:

- **Lav kunnskap om plantolking, TEK 10**
- **Lav kunnskap om nabointeresser**
- **Mange misbruker tilliten pbl bygger på**
- **Lite prosjektering av grunn, veg, VA, mye ferdighus**
- **Kommuner har lite kapasitet til å fange opp nabo/plan-konflikter før lenge etter oppstart.**
- **Kostnad med retting ved igangsetting /prosjektering**
- **Rettsikkerheten nabointeresser blir svekket**

Nabovarsling bortfaller der tiltaket er regulert i detaljregulering, og naboenes klagemulighet bortfaller i disse tilfellene. Dette gir sparte ressurser både for kommunen, men ikke minst for de som slipper å bruke penger på klager, som så godt som aldri fører frem allikevel.

Fra høringsbrevet:

«Dette vil imidlertid medføre at flere forhold og krav som trenger avklaring i forbindelse med byggesaken, må flyttes frem til og avklares fullt ut i rammesøknaden.

En slik innrapportering ved igangsetting måtte innholdsmessig være så utfyllende at den kunne gi kommunen tilstrekkelig grunnlag for tilsyn. Videre ville det være av betydning at rapporten orienterte kommunen om fremdrift i prosjektet, slik at kommunen kunne ta stilling til forhold som rammetillatelsens gyldighetsperiode jf. pbl. § 21-9, første ledd.»

NKF byggesak er av den oppfatning at en oppdatert gjennomføringsplan sammen med registrering av igangsetting ville være tilstrekkelig.

Departementet har imidlertid kommet til at dette vil medføre mindre fleksibilitet for både kommunen og tiltakshaver i enkelte saker ved at forhold som i dag kan utsettes avklart eller dokumentert til igangsettingstidspunktet, må avklares forut for rammetillatelsen.



NKF byggesak mener at dette kan løses ved at kommunen i rammetillatelsen presiserer hva som må innsendes og godkjennes av kommunen før arbeidet kan igangsettes. Det er viktig å tydeliggjøre ansvar.

Departementet er også i tvil om en registreringsordning totalt sett ville medført ressursbesparelser i kommunene, eller om den kun ville innebære en flytting av ressursbruken fra saksbehandling til tilsynsoppgaver.

NKF byggesak kan også se registreringsordningen i hvert fall på kort sikt ikke totalt sett vil medføre ressursbesparelse, men dette vil også gjelde registreringsaker etter § 20-4. Kanskje i større grad disse sakene enn igangsettingsøknader. Slik vi ser det vil foretakene på sikt ta inn over seg ansvaret. En registrering av IG vil uansett være tidsbesparende for prosjektet.

NKF byggesak ser behovet for en klarere beskrivelse av hva som menes med fullstendig søknad. Dette er spesielt viktig for registreringsaker.

Fra høringsbrevet:

«Det vil i forbindelse med forskriftsarbeidet bli sett nærmere på behovet for å definere hva som ligger i begrepet fullstendig søknad, samt vurdere om det er hensiktsmessig å innføre en tidsfrist for kommunens muligheter til å be om supplerende dokumentasjon og opplysninger. Departementet ber om innspill på dette i forbindelse med høringen.»

Innføring av tidsfrist for å be om supplerende dokumentasjon, vil frata tiltakshaver ansvar for at søknad er fullstendig. Dersom søknad er betinget av samtykke fra andre (veimyndighet, forurensningsmyndighet, tilkobling til ledningsnett, tillatelse til å gå med ledning over annens eiendom, for dårlig tegningsgrunnlag til at naboer og kommunen kan tyde hva som egentlig skal gjøres, etc.) vil det være urimelig at dette settes ut av spill dersom kommunen oversitter frist.

Departementet vil svært gjerne ha tilbakemeldinger på behovet for å lovregulere unntak fra klageadgangen både der tiltak registreres og der kommunen påpeker at tiltaket krever søknad.

Dette vil slik NKF ser det gi sparte ressurser både for kommunen, men ikke minst for de som slipper å bruke penger på klager, som så godt som aldri fører frem. Dersom registreringstiltak ikke underlegges regelsjekk, vil vi anta at naboer vil klage som i dag. Dette fordi tiltaket ofte er i strid med regelverket. Avvik som kanskje ikke oppdages i kommunens behandling av søknaden. Vi kan ikke se at det gir ressursparing, dersom det resulterer i klage, som avvises, og hvor partene klager på avvisningsvedtaket. Vi må ta i betraktning at naboene ofte peker på at tiltaket ikke er i samsvar med søknad og tillatelse. Påstander som kan være riktige eller uriktige, men like fullt arbeidskrevende for kommunen.

Når kommunen påpeker at tiltaket krever søknad, er dette fordi forutsetning for registrering ikke er til stede. Dersom registreringssaker blir underlagt automatisk regelsjekk før søknaden slippes igjennom kommunens system, vil det ikke være noen avgjørelser som kan påklages.

I boligmeldingen (St. Melding 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve) er det varselet at departementet vil vurdere forenklinger i byggereglene for utleieenheter i eksisterende boliger for å stimulere til etablering av utleieboliger. Etter departementets mening er det behov for å presisere når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen.

Etter departementets vurdering må søknadsplikten for en ny boenhet basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne.

Det er ikke noe hinder for at en boenhet kan ha flere bad eller kjøkken. Etter departementets syn må en selvstendig boenhet ha egen separat inngang. Boenheten må videre være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Det vil si at det ikke er intern forbindelse mellom "enhetene".

Her er det forskjellig praksis mellom kommunene. En søknad om ettergodkjenning av ulovlig bygget sekundærbolig, hvor f.eks. lydkrav, brannkrav etc. ikke er tilfredsstillende ivaretatt, vil i en kommune ble behandlet som følger:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes. Da tiltaket ikke tilfredsstillers forskriftenes krav mht, kan tiltaket ikke godkjennes som en selvstendig boenhet. Men godkjennes som en del av eksisterende hovedbruksenhet.

I en annen kommune kan en få følgende behandling:

Søknad om innredning av sekundærbolig avslås, da tiltaket ikke tilfredsstillers kravene i TEK.....

Det ulovlig utførte arbeidet må tilbakeføres.

Kommentar fra NKF: Det bør kanskje sies noe om at selv om en del av boligen tilfredsstillers krav (egen inngang, lydskille, kjøkken og bad) så må det ikke defineres som selvstendig boenhet. Det er ofte det som er problemstillingen. En del av boligen fremstår som en selvstendig boenhet, og leies ut, men tilfredsstillers ikke alle krav som selvstendig boenhet. Noen kommuner stille da krav om endring – f.eks. at kjøkken må fjernes.

Departementet ser ikke behov for lovendring, men vil vurdere om det bør gis bestemmelser i forskrift for nærmere å avklare søknadsplikten for en ny boenhet, og om det gjennom veiledning skal presiseres hvilke forutsetninger som gjelder ved for eksempel utleie av del av bolig.

8 Forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Nytt § 1-3 siste ledd skal lyde:

Unntatt fra loven, og bestemmelser gitt i medhold av denne lov, er også tiltak som omfattes av vedtak etter lovens § 20-7 og § 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av lov 20. mars 1998 nr.10 om forebyggende sikkerhetstjeneste (sikkerhetsloven).

§ 1-9 annet ledd skal lyde:

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

NKF mener dette vil effektivisere byggesaksbehandlingen. Som regel vil ikke slike klager uansett føre frem. Både klagende part og kommunen unngår unødig ressursløsning. Tiltakshaver slipper kostbare utsettelse. NKF mener i denne sammenhengen at ordet «hensiktsmessig» bør defineres nærmere i forarbeidene til lovendringen slik at det er klart hva man her mener.

Dersom det tenkes spesielt på at det ikke skal være mulig å klage på igangsettingstillatelse, bør dette stå konkret.

Det bør være statlig myndighet sitt ansvar å utarbeide ei god informasjonsside før nye lover trer i kraft som er helt tydelig på hva som er ment med disse forenklete sakene. En slik side vil alle kommuner kunne knytte til sin heimeside.

Tiden til kommunen skal brukes til å forvalte loven etter gode lovtekster, forskrifter og veiledere. Digitalinformasjon er særdeles viktig!

Lovteksten må ha fokus på konsekvent bruk av tekst, ved nye uttrykk Pkt d) side 86 viser til " tiltak som er unntatt søknadsplikt" hva med registrering? Her vil et kunne blir ulike tolkninger!

§ 20-1 skal lyde:

§ 20-1. Virkeområde for byggesaksdelen

Tiltakene inndeles i følgende saksbehandlingskategorier:

- a) tiltak som er søknadspliktige, og som krever ansvarlige foretak, jf. § 20-2.*
- b) tiltak som er søknadspliktige, og som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-3.*
- c) tiltak som er registreringspliktige, jf. § 20-4.*
- d) tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling, jf §§ 20-5, 20-6 og 20-7.*

NKF støtter forslaget om å innføre tiltakstype c – registreringspliktige. Dette vil være ressursparende og vil sannsynligvis også stimulere til større etterfølgelse av planbestemmelser. En slik forenkling vil forhåpentligvis motivere til å unngå dispensasjonssøknader.

NKF anbefaler at registreringsaker kun gjøres gjeldende der søknaden sendes digitalt til kommunen, og gjennomgår en automatisk regelsjekk. Ellers vil registreringsordningen bli tilsvarende tidligere meldingsordning, og ikke gi ressursbesparelse. Erfaringsmessig er det mangler i over 50 % av søknadene som sendes inn av tiltakshaver.



Søknad som kan forestås av tiltakshaver bør fortsatt være § 20-2 og registreringsaker 20-3. Søknad uten ansvar betegnes ofte som 20-2 saker. Det vil være uheldig å endre dette nå.

En slik registreringsordning hvor tiltakshaver for eksempel erklærer overfor kommunen at tiltaket er klart for byggestart, vil kunne tydeliggjøre tiltakshavers ansvar når det gjelder de offentligrettslige krav. Tiltakshaver gis større ansvar og risiko for tiltak på egen eiendom.

§ 20-2 skal lyde:

§ 20-2. *Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver krever ansvarlige foretak*

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 23, med mindre annet framgår av §§ 20-3, 20-4 eller § 20-5. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m.

§ 20-3 skal lyde:

§ 20-3. *Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver*

Følgende tiltak krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver:

- a) alminnelige driftsbygninger i landbruket*
- b) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år*
- c) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver*

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

NKF anbefaler at dagens § 20-2 må forbli § 20-2 pga etablert begrep.

Ny § 20-4 skal lyde:

§ 20-4 *Tiltak som skal registreres i kommunen, og som ikke krever søknad og tillatelse*

Følgende tiltak skal registreres i kommunen:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom*
- b) mindre driftsbygninger i landbruket*
- c) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan registreres*

Tiltak etter denne bestemmelsen må ikke være i strid med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Paragraf 29-4 første ledd gjelder ikke.

Tiltak som registreres etter denne bestemmelse kan ikke påklages. Bygningssmyndighetens beslutning om at søknad kreves, kan heller ikke påklages.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

NKF støtter dette forslaget. Dette vil frigjøre ressurser til oppgaver av samfunnsmessig betydning og tilsyn med forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet. NKF anbefaler at registreringsaker kun gjøres gjeldende der søknaden sendes digitalt til kommunen, og gjennomgår en automatisk regelsjekk.

NKF vil påpeke behov for gode forskrifter/veiledninger som er enkle å forstå.

Ny § 20-5 skal lyde:

§ 20-5 Tiltak som ikke krever registrering eller søknad og tillatelse

For tiltak etter § 20-1 er registrering eller søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

NKF mener at det i forskrift må gis eksempler på andre mindre tiltak. Vi er usikre på om denne kan komme i strid med : Alle utleieboliger er forpliktet til å måle og gjennomføre eventuelle nødvendige tiltak innen 01.01.14. Ny strålevernforskrift (§6) stiller krav til radonnivå i utleieboliger.

§ 21-2 skal lyde:

§ 21-2. *Søknad om tillatelse*

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

Søknaden skal vise inndeling i ansvarsområder jf. kapittel 23, med mindre tiltaket forestås tiltakshaver.

NKF kan ikke se at dette skulle medføre noe problem. Dette vil tydeliggjøre at ansvaret for å knytte tilstrekkelig kompetanse til prosjektet ligger hos tiltakshaver.

"søknad skal vise inndeling i ansvarsområde" Her kan med fordel gjennomføringsplanen nevnes.

Kommunen vil gjennom tilsyn ha oppgaver knyttet til ansvarlige foretak. Det bør derfor presiseres at kommunen har anledning til å ta gebyr for ansvarsrett, for å dekke utgifter til bl.a. tilsyn.

§ 21-3 skal lyde:

§ 21-3. *Nabovarsel*

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er regulert i detaljregulering etter § 12-3.

NKF byggesak støtter dette forslaget. Dette kan bidra til større etterlevelse av vedtatte planer og vil være ressurs sparende for kommunen og tidsbesparende for tiltakshaver. Det bør

imidlertid medføre at innbyggere blir mer involvert i reguleringsprosessene. Kanskje det bør settes konkrete krav som sikrer mulighet for medvirkning i reguleringsprosessene. Nabomerknader blir uansett sjelden hørt dersom tiltaket forholder seg til vedtatt detaljregulering. Dette kan også motivere til omregulering der det foreligger gamle uhensiktsmessige reguleringsplaner.

§ 21-7 skal lyde:

§ 21-7. Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre ledd. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

NKF byggesak er positive til denne endringen, men mener at 3 ukers sakene generelt bør endres til 4 ukers saker. Erfaringsmessig vil 3 uker være noe for knapp tid tatt i betraktning ferieavvikling og interne rutiner. Dette vil ikke bety særlig for tiltakshaver. Samtidig anbefaler vi at registreringsaker, igangsetting og ferdigattest gis automatisk, når denne er sendt inn digitalt (ByggLett) og har gått igjennom kommunens automatiske regelsjekk.

Der søknad krever dispensasjon eller ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er nødvendig, skal kommunen avgjøre søknaden innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Det samme gjelder for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse dersom søknad deles opp jf § 21-2 femte ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

NKF byggesak er positiv til at det innføres tidsfrister også på søknader som er avhengig av dispensasjon fra plan. Det er også bra at det tydeliggjøres saksbehandlingsfrist på endringssøknader. Det forutsettes imidlertid at det tydeliggjøres hva som menes med fullstendig søknad. Betyr det at evt. tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter må være på plass før fristen begynner å løpe, eller forutsettes det at kommunen innhenter samtykke/uttalelse innenfor denne 12 ukers fristen?

Det fremstår noe uklart om rammesøknad uten disp. eller krav om uttalelse/samtykke fra annen myndighet skal har frist på 3 eller 12 uker.

Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, kan tiltaket igangsettes.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk. Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

NKF byggesak mener at ferdigattest bør kunne gis automatisk, kun som en registrering. Kommunen kan også etter at Ferdigattest er gitt føre tilsyn og trekke tilbake ferdigattest gitt på

uriktig grunnlag. Utstedelse av ferdigattest er som regel en kontorforretning, og det er vel få ting som ligger så godt til rette for registrering. Kommunens behandling av ferdigattest tilfører ingen merverdi for tiltaket, dersom en ser bort fra inspeksjonstilsyn og kontroll av dokumenter som sendes inn. Denne dokumentkontrollen bør kunne underlegges automatisk elektronisk kontroll. Dette vil også i større grad synliggjøre hvem som har ansvar for at nødvendig dokumentasjon foreligger. I dag støtter de seg i stor grad på at kommunen skal sjekke dokumentasjon og at de får beskjed om det er noe som mangler. Det vil være ressursbesparende for kommunen om dette kun blir en registreringssak og tiltakshaver vil kunne flytte inn straks ansvarlig søker har fremskaffet nødvendig dokumentasjon. Når fristen er 3 uker som i dag, vil tiltaket ikke være ferdig når anmodningen sendes kommunen, ellers vil det være ressursløsning å vente 3 uker før et ferdig bygg tas i bruk. Det blir mye ryddigere å lettere å håndtere om ferdigattest blir en registreringssak.

§ 21-10 skal lyde:

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi for-skrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

NKF byggesak mener at brukstillatelse bør nedtones. Det kan som nevnt i §21-10 at ferdigattest kan utstedes selv om det foreligger bagatellmessige feil og mangler. Dersom det ikke foreligger feil og mangler som har betydning for helse, miljø og sikkerhet bør ferdigattest kunne gis, gjerne med en angivelse for når feil og mangler skal være utbedret. Dersom det foreligger feil og mangler som har betydning for HMS kan vel uansett ikke midlertidig brukstillatelse utstedes. Vår erfaring er at brukstillatelse benyttes i for stor grad også der det kunne vært gitt ferdigattest.

NKF Byggesak foreslår derfor at midlertidig brukstillatelse utgår og at det kan gis ferdigattest der det ikke foreligger feil og mangler som har betydning for HMS. Samtidig bør det i registrering av ferdigattest oppgis frist for utbedring av feil og mangler. Kommunen kan da følge dette opp i tilsyn.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Ferdigattest gis ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

NKF byggesak støtter dette. Ferdigattest på gamle tiltak har vært, og er en utfordring, som ikke bidrar til merverdi.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Ny § 21-11 skal lyde:

§ 21-11 Registreringspliktige tiltak

Før registrering sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles slik som angitt i § 21-3.

Tiltakshavers registrering skal være skriftlig og innholde nødvendig dokumentasjon, herunder dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte.

Tiltakshaver kan sette i gang tiltaket 3 uker etter at fullstendig registreringen er mottatt i kommunen. Kommunens adgang til å vurdere tiltaket etter § 29-2 bortfaller etter utløpet av denne fristen.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tiltaket er registrert, eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, gjelder bestemmelsene i § 21-9 tilsvarende.

Tiltakshaver skal skriftlig melde til kommunen når tiltaket er ferdigstilt, og erklære at tiltaket er i overensstemmelse med det registrerte.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelse om innholdet i registrering-en.

NKF byggesak støtter dette forslaget. En bestemmelse som tydeliggjør hvem som har ansvar for at tiltaket oppføres i samsvar med plan og bestemmelser. Det er viktig at det i forskrift tydelig fremkommer hva som er komplett søknad, samt kvalitetskrav til dokumentasjon.

Erfaringsmessig vil det veldig ofte være feil og mangler i søknadene, Kanskje i størrelsesorden 50-60 % av søknadene, som må kompletteres før vedtak kan fattes. Denne bestemmelsen forutsetter at søknaden sendes inn elektronisk med automatisk sjekk for komplett søknad.

Ny § 22-4 skal lyde:

§ 22-4. Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om sentral godkjenning

Departementet eller den det bemyndiger kan ilegge overtredelsesgebyr til den som forsettlig eller uaktsomt overtrer eller medvirker til:

a) å gi feil eller villedende opplysninger i forbindelse med søknad om sentral godkjenning eller tilsyn med sentralt godkjent foretak

b) benytter merket for sentralt godkjente foretak uten å ha rett til det

Når overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Den ansvarlige skal gis et skriftlig forhåndsvarsel før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker.

Overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne be-stemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

NKF byggesak støtter dette forslaget.

§ 23-1 skal lyde:

§ 23-1. Ansvar i byggesaker

I tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd skal det være ansvarlige for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 2 første ledd, plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

Der kommunen finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. § 21-4 tredje ledd, kan den kreve ytterligere ansvarlige foretak.

NKF byggesak støtter denne presiseringen.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

§ 23-3 skal lyde:

§ 23-3. Krav til ansvarlig foretak. Omfang og varighet av ansvaret.

Ansvarlig foretak skal oppfylle krav til kvalifikasjoner og pålitelighet og dugelighet.

Ansvarsrett inntrer ved en erklæring som sendes kommunen sammen med søknad om tiltaket eller senest før foretaket starter arbeidet. Foretaket har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområde foretaket har påtatt seg gjennom søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erklæring til kommunen. Det ansvarlige foretaks ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering med mindre disse er gitt lokal godkjenning for har egen ansvarsrett i tiltaket.

NKF byggesak mener dette er en viktig presisering og støtter forslaget. Vi foreslår en omformulering, som klarere sier at foretak påtar seg ansvar gjennom erklæring til kommunen, og at dette i utgangspunktet ikke er grunnlag for kommunal saksbehandling, med mindre kommunen ved tilsyn avdekker at foretak ikke tilfredsstiller kvalifikasjonskravene eller at kommunen av andre grunner fratrukker foretaket ansvarsretten.

NKF ber om at begrepene « pålitelighet og dugelighet» utgår og erstattes av begreper med et mer objektivt vurderingstema, da begrepene kan oppfattes provoserende.

Kommunen kan når som helst frata foretak ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet. Før det treffes slikt vedtak, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette ansvarsretten ut av kraft inntil saken er endelig avgjort. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel. Kommunen skal melde tilbaketrekking av ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.



NKF byggesak støtter denne presiseringen. «Hva som er mindre, litt større og alvorlige feil bør defineres klarere i lov/forskrift.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest.

Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Ny § 23-3b skal lyde:

§ 23-3b Midlertidige tjenesteytere

Bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov som knytter seg til krav til ansvarlige foretak gjelder tilsvarende for midlertidige tjenesteytere fra andre EØS-land. Det samme gjelder for land omfattet av WTO-avtalen.

Kommunen er i forbindelse med erklæring om ansvar etter § 23-3 annet ledd forpliktet til å ta hensyn til krav eller kontroller som midlertidige tjenesteytere etablert i en annen EØS-stat har oppfylt i sitt hjemland. Det kan ikke pålegges krav eller kontroll som svarer til krav tjenesteyteren allerede har oppfylt i sitt hjemland, jf. tjenesteloven § 10 annet ledd.

Ved tilsyn med midlertidige tjenesteyter etter § 25-1 skal kommunen anvende Det indre marked informasjonssystem IMI.97

NKF byggesak støtter forslaget.

§ 23-7 skal lyde:

§ 23-7. Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. [Ansvarlig kontrollerende skal ha sentral godkjenning etter § 22-1.]

NKF byggesak støtter forslaget.

§ 23-8 skal lyde:

§ 23-8. Forskrifter om ansvarsrett

NKF byggesak støtter forslaget.

§ 23-9 skal lyde:

§ 23-9 Register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett

NKF byggesak støtter forslaget.

§ 25-1 skal lyde:

§ 25-1. Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

NKF byggesak foreslår at det lovbestemmes at en viss % andel (f.eks. 30 %) av byggesaksgebyret skal være øremerket tilsyn.

Noen kommuner mener at det i stedet bør lovfestes at det skal føres tilsyn i en viss prosent av byggesakene.

§ 25-2. Gjennomføring av tilsynets innhold

Kommentar fra NKF: Når krav til system forsvinner, hvordan kan vi da sikre sporbarhet?

Ny § 25-3 skal lyde:

§ 25-3 Tilsyn fra overordnet myndighet

Departementet eller den det bemyndiger kan etter avtale med kommunen føre tilsyn med ansvarlige foretak. Funn i tilsynet rapporteres til kommunen for oppfølging.

NKF byggesak støtter forslaget. Dette kan være til hjelp i mindre kommuner uten tilsynskompetanse.

§ 29-4 skal lyde:

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Dette gjelder ikke for registreringspliktige tiltak etter § 20-4.

Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.

Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 me-ter. *Garasje, uthus og lignende mindre tiltak kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.*

NKF byggesak støtter at dette som har vært en innarbeidet praksis i mange kommuner, nå blir tydeliggjort i loven. Vi må her være klar over at bestemmelsen fratår kommunen den mulighet de i dag har til ikke å godkjenne redusert avstand til nabogrense. Dette skulle imidlertid ikke ha noen stor betydning, da kommunen som regel godkjenner slike bygg 1 m fra nabogrense hvis ikke annet er bestemt i plan.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

NKF byggesak foreslår at bokstav b utgår, da dette er dekket i avsnittet ovenfor. Vi tolker teksten ovenfor slik at tiltakshaver har rett til å plassere slike mindre bygg nærmere nabogrense, og da vil vel ikke kommunen ha anledning til å si nei, dersom dette ikke følger av plan.

Ny § 29-10 skal lyde:

§ 29-10 Forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom

Tiltaket skal ikke medføre at tiltak på annen eiendom kommer i strid med gitt byggetillatelse når det gjelder vannforsyning, avløp, atkomst og parkering.

NKF byggesak støtter dette forslaget.

Avslutningskommentar

NKF byggsaks nettverk har på enkelte områder avvikende syn på noen av forslagene som vi har gitt kommentarer til i denne høringsuttalelsen. Vi ser samtidig at noen har levert eget høringssvar til departementet. Styret i NKF byggesak har vurdert alle innspillene vi har mottatt og diskutert disse nøye i styret før vi har trukket en konklusjon på de punktene vi uttaler oss. Uttalelsene fra nettverksgruppene kan oversendes departementet om ønskelig.

Oslo 25. oktober 2013

Med vennlig hilsen

Elisabeth Kynbråten
styreleder NKF byggesak

Kjersti Larsstuen
rådgiver NKF